



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE RESPONSABILE SERVIZIO 8 – S.U.A.P. – SPORT E TURISMO N. 858 DEL 14/10/2026

OGGETTO: PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DELL'OSTELLO "CARTIERA LA BUCA", APPROVATI CON DETERMINAZIONE N. 735 DEL 09/09/2026 - PROROGA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E CONTESTUALE RETTIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.

VISTI il D.Lgs. n. 267/2000, il D.Lgs. n. 118/2011, il D.Lgs. n. 165/2001, il D.Lgs. n. 36/2023, la L. n. 241/1990, lo Statuto comunale e il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTO, ai fini della competenza, l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RICHIAMATO il decreto del Sindaco n. 18/2025 del 31/10/2025, con il quale è stata conferita al sottoscritto Dott. Alberto Rabazzi la responsabilità della struttura apicale del Servizio 8 "S.U.A.P., Sport e Turismo", con le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

RICHIAMATE le deliberazioni di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028, del bilancio di previsione 2026-2028 e del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, come già richiamate nella determinazione n. 735 del 09/09/2026;

RICHIAMATI:

la deliberazione della Giunta Comunale n. 178 del 30/07/2026, di approvazione del "Progetto di riattivazione Ostello Cartiera La Buca – Modello Hub Culturale Ricettivo (HCR)", quale atto di indirizzo strategico e di co-programmazione ex art. 55 del D.Lgs. 117/2017;

la propria determinazione n. 735 del 09/09/2026, con la quale sono stati approvati l'Avviso pubblico per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'Ostello "Cartiera La Buca" (Allegato A) e i relativi allegati: Modello di domanda (A1), Verbale di sopralluogo (A2), Modulo di offerta economica (A3), Disciplinare di gara (B), Relazione tecnico-economica (C) e Capitolato speciale (D);

la pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale, sezione "Amministrazione Trasparente", con termine per la presentazione delle domande fissato al 15/10/2026;

RITENUTO, che alla data odierna 14/10/2026, non siano state presentate proposte di gestione e, altresì, a garanzia della massima partecipazione e della massima efficacia dell'azione amministrativa si ritiene opportuno prorogare il termine per la presentazione delle proposte di 15gg;

RITENUTO, altresì, che sulla base di verifica istruttoria condotta dal sottoscritto RUP nel corso del termine di pubblicazione, sono emerse nella documentazione di gara incongruenze nell'istruttoria economico-previsionale, nello specifico nell'Allegato C e nell'art. 4-bis dell'Avviso, che si rende opportuno correggere con l'occasione della proroga del termine di partecipazione;

CONSIDERATO che tali incongruenze portavano a risultanze incoerenti tra la determinazione n. 735/2026, che indicava un margine "negativo o nullo per i primi due anni e comunque contenuto a regime", e l'Allegato C e l'art. 4-bis dell'Avviso, nei quali il margine negativo era previsto per l'intera durata della concessione, incluso il rinnovo; tale ultima previsione risultava inoltre incompatibile con il criterio premiale del reinvestimento degli utili di cui all'art. 4 del Disciplinare di gara;

DATO ATTO che il sottoscritto RUP ha conseguentemente corretto l'analisi economico-previsionale, recepita nella Relazione tecnico-economica rettificata (Allegato C) e nel relativo modello di calcolo, fondata sui seguenti presupposti:

- ancoraggio ai dati consuntivi del gestore uscente (ricavi € 55.297,98; costi € 54.149,70; circa 1.500 presenze), con scorporo prudenziale dell'IVA al 10%;
- presenze in crescita progressiva da 1.800 (I anno) a 3.174 (VI anno), corrispondenti a un tasso di occupazione dal 28,4% al 50% della capacità ricettiva annua (23 posti letto per 276 giorni di apertura);
- aggiornamento delle tariffe del 5% nel primo anno e del 2,5% annuo nei successivi;



Comune di Colle di Val d'Elsa Provincia di Siena

- limitazione delle condizioni tariffarie calmierate obbligatorie alle sole categorie di persone in condizione di fragilità, con sconto minimo del 10%; le agevolazioni a favore di pellegrini, giovani e studenti divengono oggetto di proposta migliorativa valutata nell'offerta tecnica (Disciplinare, Capitolo 4);
- incremento delle utenze del 4% annuo e dei costi generali del 3% annuo;
- costi di gestione conformi agli standard prestazionali del Capitolato speciale (personale inquadrato secondo il CCNL di settore, reperibilità H24, coperture assicurative), distinti tra componente fissa e componente variabile in funzione delle presenze, oltre ai costi una tantum di subentro nel primo anno;

DATO ATTO che con le correzioni compiute si rende necessario riapprovare tutta la documentazione rendendola coerente a quanto rideterminato, che si allega quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che il valore stimato della concessione, calcolato sul fatturato complessivo previsionale al netto dell'IVA ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949), è rideterminato in € 231.905,71 per il primo triennio, in € 343.769,37 per l'eventuale rinnovo e in € 575.675,08 complessivi, valore ampiamente inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023, e che la cauzione definitiva è confermata e, quindi, rideterminata nella misura del 5% del valore del primo triennio, fatte salve le riduzioni di legge, prestabile mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO che, in coerenza con quanto sopra e con gli indirizzi della deliberazione G.C. n. 178/2026, si rende altresì necessario:

- riformulare l'art. 5 dell'Avviso (condizioni tariffarie calmierate) e coordinarne i richiami nel Disciplinare, nel Capitolato speciale e nei modelli A1 e A3;
- correggere il Modello di domanda (Allegato A1), eliminando la previsione che configura come obbligatorio il reinvestimento degli utili nel progetto HCR: l'eventuale destinazione di risorse al progetto costituirà oggetto di separato accordo, da definirsi soltanto qualora il progetto di sviluppo HCR sia stato approvato dall'Amministrazione come fattibile e sostenibile e il concessionario accetti di assumerne l'attuazione; resta fermo che l'impegno al reinvestimento costituisce elemento facoltativo dell'offerta, valutato quale criterio premiale;
- correggere il Verbale di sopralluogo (Allegato A2), prevedendo che il sopralluogo sia attestato da un dipendente del Comune di Colle di Val d'Elsa incaricato dal RUP, senza necessità della qualifica tecnica;
- dettagliare con griglia a punteggio oggettivo e vincolato i 15 punti relativi agli impegni di reinvestimento, manutenzione e contributo al progetto HCR (art. 4 del Disciplinare), in coerenza con quanto già previsto dall'art. 4 dell'Avviso;
- disciplinare nel Capitolato speciale le penali, cui l'art. 16 rinviava al Disciplinare senza che questo le prevedesse, e aggiornare gli artt. 7 e 14;

CONSIDERATO che le suddette modifiche, intervenute prima della scadenza del termine di presentazione delle domande e quindi senza incidere su posizioni consolidate, non alterano l'oggetto, la durata, il canone a base d'asta, i requisiti di partecipazione e la struttura dei criteri di aggiudicazione, ma incidono su elementi economici rilevanti ai fini della formulazione delle domande e delle offerte (valore stimato, cauzione, condizioni tariffarie), sicché si configurano quali modifiche significative ai sensi dell'art. 92, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, che impongono una proroga dei termini proporzionata all'importanza delle modifiche, senza necessità di indizione di una nuova procedura (Cons. Stato, sez. V, n. 8729/2024);

RITENUTO altresì di stabilire che le domande eventualmente già pervenute restino acquisite, ferma la facoltà dei concorrenti di ritirarle, sostituirle o integrarle entro il nuovo termine, e che, ai fini della loro ammissibilità, debbano essere confermate entro il medesimo termine mediante dichiarazione di presa visione e accettazione degli atti rettificati, e che i sopralluoghi già effettuati conservino validità;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né accertamento di entrata a carico del bilancio comunale;

DATO ATTO che il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento non si trova in situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 6-bis della L. 241/1990;

VISTO che sul presente atto è stato assicurato il controllo di regolarità amministrativa di cui all'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINA

1. di richiamare integralmente le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di rettificare, per le motivazioni esposte in premessa, gli atti approvati con determinazione n. 735 del 09/09/2026 e di approvare, in sostituzione dei precedenti, i seguenti atti rettificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:
 - Allegato A – Avviso pubblico;
 - Allegato A1 – Modello di domanda di partecipazione;
 - Allegato A2 – Verbale di sopralluogo;
 - Allegato A3 – Modulo di offerta economica;
 - Allegato B – Disciplinare di gara;
 - Allegato C – Relazione tecnico-economica;
 - Allegato D – Capitolato speciale;
 - Modello DGUE (Documento di Gara Unico Europeo);dando atto che il modello di calcolo richiamato nell'Allegato C è conservato agli atti del Servizio;
3. di rettificare le premesse e i punti 2 e 3 del dispositivo della determinazione n. 735/2026, dando atto che il valore stimato della concessione è pari a € 231.905,71 (IVA esclusa) per il primo triennio e a € 575.675,08 (IVA esclusa) computando l'eventuale rinnovo, che la cauzione definitiva è pari al 5% del valore del primo triennio, fatte salve le riduzioni di legge, e che il canone annuo a base d'asta resta fissato in € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa;
4. di prorogare, ai sensi dell'art. 92, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, di 15 (quindici) giorni il termine per la presentazione delle domande, fissandolo alle ore 12:00 del giorno 30/10/2026;
5. di stabilire che le domande eventualmente già pervenute restano acquisite, ferma la facoltà dei concorrenti
6. di ritirarle, sostituirle o integrarle entro il nuovo termine, e che le stesse devono essere confermate entro il medesimo termine, a pena di inammissibilità, mediante dichiarazione di presa visione e accettazione degli atti rettificati; in caso di più domande del medesimo concorrente si considera l'ultima pervenuta entro il termine; i sopralluoghi già effettuati conservano validità;
7. di disporre la ripubblicazione integrale degli atti rettificati, unitamente al presente provvedimento, all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale, sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 36/2023 e del D.Lgs. 33/2013, con le medesime forme di pubblicità dell'Avviso originario, nonché la comunicazione a mezzo PEC del presente provvedimento agli operatori che abbiano già presentato domanda o effettuato il sopralluogo;
8. di dare atto che restano fermi, in quanto non incompatibili con il presente provvedimento, tutti gli altri contenuti della determinazione n. 735/2026;
9. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né accertamento di entrata a carico del bilancio comunale;
10. di dare atto che Responsabile Unico del Procedimento è il sottoscritto Dott. Alberto Rabazzi, Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo;
11. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR Toscana nei termini di cui all'art. 120 del D.Lgs. 104/2010.

Colle di Val d'Elsa, 14/10/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RABAZZI ALBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)